

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Holthees 2019

Publicatie en ter inzagelegging.

Het ontwerpbestemmingsplan "Holthees 2019" is op 18 februari 2020 bekend gemaakt via:

- De Staatscourant
- De gemeenterubriek in het huis-aan-huisblad "Boxmeers Weekblad"
- De gemeentelijke website www.boxmeer.nl

Het ontwerp heeft van 19 februari tot en met 31 maart 2020 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens de inzagetermijn konden er zienswijzen worden ingebracht.

Het ontwerpbestemmingsplan was te raadplegen via de websites www.boxmeer.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl Tevens lag een papieren versie van het plan ter inzage in het gemeentehuis.

Tijdens de inzagetermijn zijn zienswijzen ingediend door:

1. De eigenaar/gebruiker van het pand Gildestraat 23/23a te Holthees.
2. De eigenaar/gebruiker van de panden Gildestraat 9c en 23/23a te Holthees.
3. De eigenaar/gebruiker van het pand Loobeekweg 6 te Holthees.
4. De eigenaar/gebruiker van het pand Kapelstraat 1a te Holthees.
5. De eigenaar/gebruiker van het pand Kapelstraat 26 te Holthees.

Ontvankelijkheid.

Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn ingediend. Alle indieners kunnen als belanghebbende worden aangemerkt. Alle ingediende zienswijzen zijn derhalve ontvankelijk.

Inhoud, beoordeling en conclusies.

De ingediende zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven en beoordeeld. De zienswijzen zijn echter in zijn geheel beoordeeld.

1. De eigenaar/gebruiker van het pand Gildestraat 23 te Holthees.

Samenvatting van de zienswijze.

- a. In het voorheen geldende bestemmingsplan mocht het pand Gildestraat 23/23a met bestemming "Kantoor" een maximale goothoogte van 6,5 meter en een maximale hoogte van 10 meter hebben. In het ontwerp is dit teruggebracht naar resp. 3 en 6 meter. De eigenaar wil dat de oude maten blijven gelden.
- b. In het voorheen geldende bestemmingsplan was op de kaart aangegeven dat splitsing van het pand in twee woningen was toegestaan. Deze mogelijkheid zou gehandhaafd moeten blijven.
- c. Het hele gebouw valt onder wijzigingsgebied 7. Het is wenselijk om het gedeelte met als adres Gildestraat 23 als woonhuis te handhaven en alleen de rest van het pand (Gildestraat 23a) onder het wijzigingsgebied te laten vallen.

Beoordeling van de zienswijze,

- a. Deze opmerking is terecht. Inderdaad gaf het voorheen geldende bestemmingsplan andere maximale maten. Bij de vaststelling dient dit gecorrigeerd te worden.

- b. en c. Hoewel iets anders omschreven biedt het nieuwe bestemmingsplan dezelfde mogelijkheden als het voorheen geldende bestemmingsplan. In het voorheen geldende bestemmingsplan stond dat op dit perceel maximaal één bedrijfswoning was toegestaan en dat een tweede woning door middel van een ontheffing (onder voorwaarden) kon worden toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan staat eveneens dat één bedrijfswoning is toegestaan en geeft de ligging in wijzigingsgebied 7 de mogelijkheid om (na het volgen van de daarvoor geldende procedure) het pand te splitsen in twee woningen.

Conclusie.

De zienswijze is voor wat betreft de maximale goothoogte en hoogte gegrond. Dit dient bij de vaststelling gecorrigeerd te worden.

Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

2. De eigenaar/gebruiker van de panden Gildestraat 9c en 23/23a te Holthees.

Samenvatting van de zienswijze.

- a. In de toelichting staat op pagina 4 ten onrechte vermeld dat in het pand Gildestraat 9c geen bedrijfswoning aanwezig is en staat vermeld dat op Gildestraat 23/23a een bedrijf gevestigd is, terwijl de bestemming "Kantoor" is.
- b. In de toelichting staat op pagina 5 dat de bestemming van Gildestraat 23 gewijzigd kan worden van kantoor naar wonen; dit zou alleen moeten gelden voor Gildestraat 23a.

Beoordeling.

- a. Hoewel de toelichting niet juridisch bindend is, is deze opmerking wel terecht. De toelichting komt in deze niet overeen met de regels en de verbeelding en dient aldus aangepast te worden.
- b. Zie de beoordeling van zienswijze 1.

Conclusie.

De zienswijze is voor wat betreft de vermeldingen op pagina 4 in de toelichting gegrond. Dit dient bij de vaststelling gecorrigeerd te worden.

Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

3. De eigenaar/gebruiker van het pand Loobeekweg 6 te Holthees.

Samenvatting van de zienswijze.

- a. De eigenaar is het er niet mee eens dat de rechtstreekse bouwtitel op een perceel grond naast zijn woonperceel wordt omgezet naar een wijzigingsmogelijkheid.
- b. De gemeente heeft aangegeven dat dit vast beleid is, maar het is onduidelijk waar dit beleid op gebaseerd is.
- c. De eigenaar heeft moeite met de snelheid waarmee het nieuwe beleid is ingevoerd.
- d. Het schrappen van de rechtstreekse bouwtitel is in strijd met de bescherming van het eigendomsrecht als bedoeld in het Verdrag ter bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden.
- e. De eigenaar zet vraagtekens bij de berekening van de woningbehoefte in Holthees.
- f. Het is opgevallen dat er in het voorontwerp voor het nieuwe bestemmingsplan gesproken werd over 19 rechtstreekse bouwtitels, terwijl er in het ontwerp wordt gesproken over 20. Blijkbaar heeft één eigenaar de rechtstreekse bouwtitel wel mogen behouden. Waar is dit verschil in behandeling op gebaseerd?

Beoordeling.

- a. De eigenaar heeft een gelijksoortige reactie ingediend ten aanzien van het voorontwerp van dit nieuwe bestemmingsplan. Deze reactie is door het college beoordeeld en in een brief d.d. 9 januari 2020 is uitgelegd waarom de reactie niet heeft geleid tot aanpassing van het plan. Het gestelde in deze brief blijft onverkort van toepassing.
- b. Het beleid om het aantal rechtstreekse en jarenlang onbenutte bouwmogelijkheden voor particulieren te beperken is al in 2015 door de gemeenteraad vastgesteld en als beleidsstuk op de voorgeschreven wijze openbaar bekend gemaakt.
- c. Zoals gezegd is het beleid al in 2015 vastgesteld. De eigenaren van percelen in Holthees zijn via brieven in de maanden juli en augustus 2018 persoonlijk op de hoogte gesteld van deze beleidswijziging. Zij hebben dus nog ongeveer 1,5 jaren de tijd gehad om alsnog een vergunningaanvraag in te dienen. Uit jurisprudentie van de Raad van State (o.a. uitspraak ABRvS 10 november 2010 (Meerssen), zaaknummer 201001810/H2) kan worden afgeleid dat er sprake is van een voorzienbare wijziging van het planologisch regime als dit ruim van tevoren is aangekondigd. Een termijn van 1 jaar waarbinnen grondeigenaren nog de kans hebben gehad om een concrete bouwaanvraag in te dienen, is als voldoende beoordeeld.
- d. E wordt geen inbreuk gemaakt op eigendomsrechten. De bouwmogelijkheid verdwijnt ook niet volledig. Er wordt slechts een tussenstap (het opstellen van een wijzigingsplan waarin een bouwvoornemen wordt getoetst aan het volkshuisvestingsbeleid) ingebouwd.
- e. Zoals in de brief van 9 januari 2020 al is vermeld is de toelichting op dit onderdeel naar aanleiding van de ingediende reacties gecorrigeerd c.q. herschreven. Ook uit de nieuwste berekening blijkt overduidelijk dat er in Holthees een overschot is aan bouwmogelijkheden.
- f. Dit verschil wordt veroorzaakt doordat één eigenaar wel een bouwaanvraag voor een tweede woning heeft ingediend. Op basis van het oude bestemmingsplan is deze aanvraag gehonoreerd. In verband hiermee is voor dit perceel nu de rechtstreekse aanduiding "tae" opgenomen.

Conclusie.

De zienswijze is ongegrond.

4. De eigenaar/gebruiker van het perceel Kapelstraat 1a te Holthees.

Samenvatting van de zienswijze.

De ingediende zienswijze is inhoudelijk gelijklopend aan de hiervoor onder 3 genoemde zienswijze. Met dien verstande dat deze zienswijze betrekking heeft op het vervallen van de rechtstreekse mogelijkheid om de woning Kapelstraat 1a te splitsen in twee woningen. Deze rechtstreekse mogelijkheid is in het ontwerp omgezet in een wijzigingsmogelijkheid.

Beoordeling.

Voor de beoordeling wordt verwezen naar de beoordeling van zienswijze 3.

Conclusie.

De zienswijze is ongegrond.

5. De eigenaar/gebruiker van het perceel Kapelstraat 26 te Holthees.

Samenvatting van de zienswijze.

De eigenaar wil graag de rechtstreekse bouwtitel om zijn pand te mogen splitsen in twee woningen behouden. Dit met name omdat de verwachting is dat hij het pand binnen afzienbare tijd zal gaan verkopen.

Beoordeling.

Hiervoor geldt hetzelfde als voor de zienswijzen genoemd onder 3 en 4. De eigenaar heeft de rechtstreekse bouwtitel vele jaren onbenut gelaten en is tijdig op de hoogte gesteld dat er een beleidswijziging is vastgesteld. Ook hij heeft dus nog ruimschoots de tijd gehad om de rechtstreekse bouwtitel te benutten.

En zoals hiervoor ook al vermeld is het niet zo dat de bouwmogelijkheid volledig verdwijnt. Via een wijzigingsplan kan de mogelijkheid tot splitsing herleven. Ook een eventuele koper van dit pand kan een verzoek indienen om van de wijzigingsmogelijkheid gebruik te maken.

Conclusie.

De zienswijze is ongegrond.

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Boxmeer in de vergadering van 28 april 2020.

De loco-secretaris,

De burgemeester,

A.J.M. Reintjes

K.W.T. van Soest